

宅建大分

No.265

2024 10.25



公益社団法人 大分県宅地建物取引業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 大分本部

新入会員研修会開催

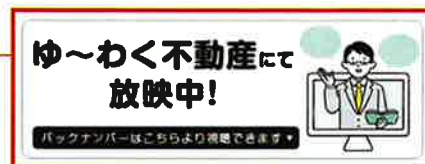
賃貸不動産経営管理士講習開催

ゆ〜わく不動産放送中&バックナンバー公開中

TOSテレビ大分・毎週月曜日～金曜日16:45～19:00放送中の「ゆ〜わくワイド」番組中で「ゆ〜わく不動産」（放送日時不定期）というコーナーを月に一度行っています。不動産に関する相談を当協会役員がお答えする内容となっています。

また、令和3年5月の放送開始から現在までの過去動画を協会HPにて公開しています。毎月の放送とあわせてご覧ください。

大分県宅建協会HPトップ



Contents

ゆ〜わく不動産放送中&
バックナンバー公開中

- 1 | 新入会員研修会 開催
貸貸不動産経営管理士講習 開催
- 2 | 相談員研修会
- 3 | 法定講習会の日程
Web法定講習実施しています
- 4 | インフォメーション
- 6 | 委員会開催報告
- 7 | 免許の変更手続き・更新案内
- 9 | 支部だより
大分・別府・中津・日田・佐伯・宇佐・臼津
- 14 | 国税だより
- 16 | 最近の判例から ① ②
- 20 | 会員さんこんにちは
新入会員紹介 / 退会者一覧

宅建大分 第265号



表紙写真 普賢寺(臼杵市)

新入会員研修会 開催

令和6年9月2日(月)、大分県不動産会館3階大ホールにおいて、令和5年8月から令和6年7月までに新規に入会された会員を対象に新入会員研修会を実施し、30名の方が参加されました。

この研修会は、協会員としての意識の均一化と連帯感の育成を目的とし、併せて資質の向上をはかるもので毎年一回実施しています。森尾英樹法務指導委員長の司会により開会し、宮崎教生会長による開会の挨拶後、続けて宮崎教生会長による「社会的使命とコンプライアンス」「不動産業に係る法令改正」について、舛巴清人専務理事による「不動産取引の基礎」についての講義が行われました。



宮崎教生会長



舛巴清人専務理事



司会の森尾英樹法務指導委員長

賃貸不動産経営管理士講習 開催

令和6年8月21日(水)、大分県不動産会館3階大ホールにおいて、賃貸不動産経営管理士講習を開催しました。

賃貸不動産経営管理士講習とは、賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家である賃貸不動産経営管理士の資格取得に向け、賃貸住宅管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めるための講習であり、講習の修了者は賃貸不動産経営管理士試験問題50問のうち5問が免除されるというものです。

当日は33名の受講があり、講習は宮崎教生会長による挨拶に始まり、DVDの上映による講義が行われました。



相談員研修会 開催

令和6年9月18日(水)、大分県不動産会館3階大ホールにおいて、本部及び支部の相談員を対象とした相談員研修会を開催しました。

宮崎教生会長の挨拶により開会し、会長が宅建協会の現状を報告しました。

研修会は3つのテーマを取り扱い、はじめに“相談対応の基本手順”、次に“カスタマーハラスメントへの対応”、最後に“弁済事例”について、それぞれ宮崎会長より講義が行われました。



宮崎教生会長



会場風景

人と住まいを、笑顔でつなぐ。 大分県宅建協会会員の皆さまへ 株式会社 宅建ファミリー共済 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

賃貸物件の火災保険のことなら宅建ファミリー共済に!!

信頼 全国の宅建協会会員さまの
保険業務を支援しています

- 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
- 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

簡単 事務処理が簡単
パソコンが苦手でも安心!

申込方法は『FAX』
または『パソコン』から
お選びいただけます。



便利 簡便な保険料精算方式

保険料精算は、簡単、便利な口座振替方式が
ご利用いただけます。現在お使いの口座が
利用でき、振替手数料も不要。全国ほとんどの
都銀、地銀、信金、信組で対応可能です。

詳しい資料のご請求は
WebまたはFAX、お電話で!

<https://www.takken-fk.co.jp>

FAXの場合は右記をご記入のうえ送信してください。

FAX 092-292-8665

宅建ファミリーパートナー(平日9時~17時受付)

TEL 092-292-8335

フリガナ 貴社名	フリガナ ご担当者名	電話 () ()
メール アドレス	@	FAX () ()
送付先 住所 (〒 -)		損害保険代理店を している <input type="radio"/> はい
		少額短期保険代理店を している <input type="radio"/> はい

[個人情報の取扱いについて] 本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法及び関連 (株)宅建ファミリーパートナー 九州営業所
するその他法令・規範を遵守し、代理店委託契約の説明及び確認以外の目的には使用いたしません。 福岡県福岡市東区馬出1-13-9 D-1ビル2F

(公社)大分県宅建協会主催宅地建物取引士法定講習会の日程

◇令和6年10月案内発送分

■講習対象者：取引士証の有効期限が令和7年1月8日から令和7年7月7日までの更新の方と新規受講希望者

■受講方法：A（会場での受講） B（Webでの受講）の選択制

■A（会場での受講）開催日時・場所：令和7年1月8日(水)・ホルトホール大分

◇令和7年1月案内発送分

■講習対象者：取引士証の有効期限が令和7年4月9日から令和7年10月8日までの更新の方と新規受講希望者

■受講方法：A（会場での受講） B（Webでの受講）の選択制

■A（会場での受講）開催日時・場所：令和7年4月9日(水)・レンブラントホテル大分

◇令和7年4月案内発送分

■講習対象者：取引士証の有効期限が令和7年7月9日から令和8年1月8日までの更新の方と新規受講希望者

■受講方法：A（会場での受講） B（Webでの受講）の選択制

■A（会場での受講）開催日時・場所：令和7年7月9日(水)・レンブラントホテル大分

◇令和7年7月案内発送分

■講習対象者：取引士証の有効期限が令和7年10月8日から令和8年4月7日までの更新の方と新規受講希望者

■受講方法：A（会場での受講） B（Webでの受講）の選択制

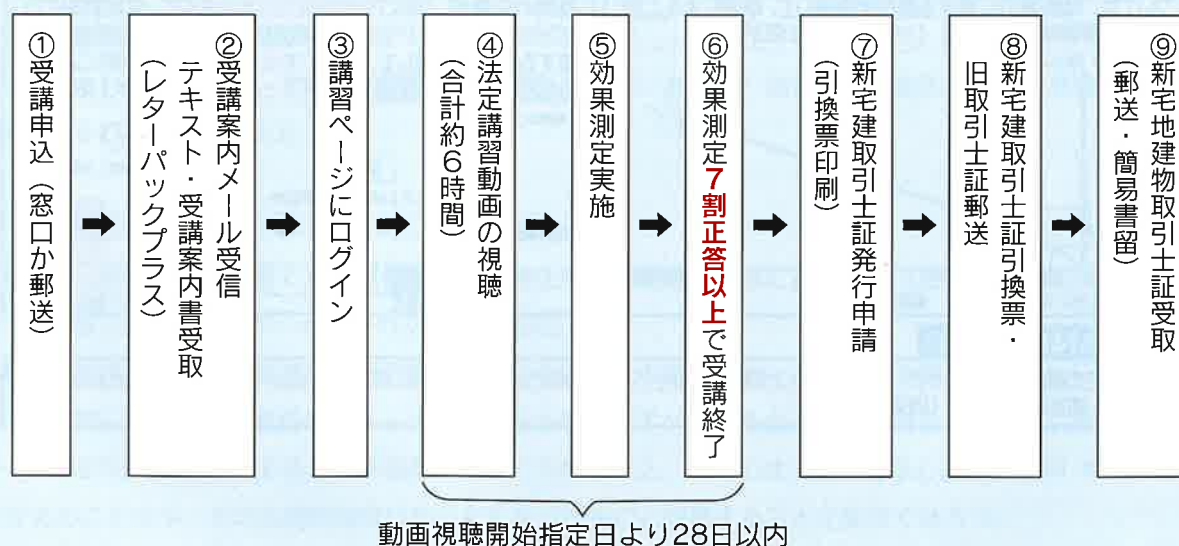
■A（会場での受講）開催日時・場所：令和7年10月8日(水)・レンブラントホテル大分

宅地建物取引士法定講習はWebでも受講できます

Web講習受講は、従来の会場での集合講習とは違い、インターネット利用可能な場所であればどこでもご自身の都合に合わせて受講可能な講習です。

ただし、効果測定を7割正答（何度でも挑戦可）する必要があります。

Web講習受講の流れ



【注意】 Web法定講習を受講するには次の5項目の条件すべてを満たす必要があります。

①Web受講から会場受講への変更・キャンセルは認めません ②現在の登録事項から氏名・住所の変更が無い ③インターネット環境が整っている（約6時間の動画視聴が可能） ④所定の用紙（A4サイズ）をプリント印刷できる ⑤利用可能なメールアドレスを所持している

Information

国土交通省より

地方分権一括法による宅地建物取引業法の改正について

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」が令和7年4月1日に施行され、宅建業法第10条に基づく宅建業者名簿及び宅建業者の免許申請等に係る書類の閲覧制度見直しが行われます。

この改正法の施行に伴い、「宅地建物取引業法施行令及び地方公共団体の手数料の標準に関する政令の一部を改正する政令」及び「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」が令和7年4月1日（一部の規定については、令和7年1月1日）から施行され、報酬額が改定されることとなりました。

また、これらを踏まえ、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」も所要の規定の整備を行い、令和7年4月1日（一部規定については、令和6年7月1日及び令和7年1月1日）から施行されます。

改定後の報酬額表につきましては、各支部で配布をしておりますが、まだ受け取られていない業者の方は、所属支部にお問い合わせください。

空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

国土交通省

令和6年6月公布、7月1日施行予定

報酬規制の現状と課題

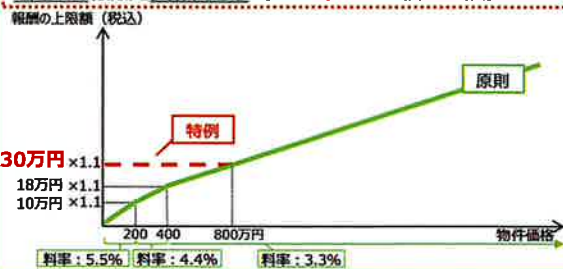
- 宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる報酬額に上限を設定（法第46条に基づく大臣告示）
⇒ 空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うにはビジネス上の課題があることから、**報酬の上限について見直し**

売買取引に係る報酬額

【原則】
依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内

【低廉な空家等の媒介の特例】

低廉な空家等（物件価格が800万円以下の宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる（30万円の1.1倍が上限）。

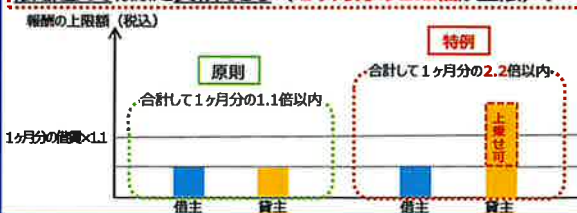


賃貸借取引に係る報酬額

【原則】
依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内
※居住用建物の場合、依頼者の一方から、1ヶ月分の借賃に0.55を乗じた金額以内（媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く）

【長期の空家等の媒介の特例】

長期の空家等（現に長期間使用されておらず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超えて報酬を受領できる（1ヶ月分の2.2倍が上限）。



報酬を受ける際の留意点

媒介契約の締結に際しあらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることを「解釈・運用の考え方」（通達）に明記

国土交通省より

既存住宅を対象とした省エネ性能表示制度の運用の準備について

令和6年4月に、脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年法律第69号）の一部が施行され、建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対する省エネ性能の表示の努力義務等を内容とする、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が施行されました。本制度では、令和6年4月以降に新築の確認申請等を行った建築物については、建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項（告示）に定める省エネ性能ラベルの表示が求められております。

今般、既存建築物（新築建築物以外の建築物をいう。）における省エネ性能表示を推進する観点から、省エネ性能を把握しておらず、省エネ性能ラベルを表示することが困難な既存住宅において、省エネ性能の向上に資する部位（断熱性の高い窓や、高効率の給湯器など）を有している旨を表示するためのラベル（省エネ部位ラベル）を検討・策定し、対応する改正告示の公布及び建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度ガイドラインの改定が行われました。なお、省エネ部位ラベルの運用開始は令和6年11月1日を予定しており、同時期までに省エネ部位ラベルの作成プログラムを公表される予定です。

国土交通省より

L P ガス料金等の情報提供に関する不動産関係者への要請について

令和6年7月2日に改正液石法施行規則が施行され、賃貸集合住宅への入居希望者からL P ガス事業者に対して直接L P ガス料金等の情報提供の要請があった場合、それに応じることを義務付けるとともに、不動産関係者を通じて入居希望者に対し、L P ガス料金を事前提示することとされました。協力要請の内容は以下の通りです。

- ・ L P ガス料金表等の情報があらかじめL P ガス事業者から提供されている場合
→ L P ガスを供給している（今後供給しようとする場合も含む）賃貸集合住宅の入居希望者が賃貸借契約を締結する前に、当該入居希望者に対しL P ガス料金等の情報を適切に提供すること。
- ・ L P ガス料金表等の情報があらかじめL P ガス事業者から提供されていない場合
→ 賃貸借契約を締結する前の入居希望者に対し、L P ガス事業者に直接要請を行うことによりガス料金等の情報の提示を受けることができる旨を必要に応じて情報提供すること。

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会より

不動産の日アンケート調査結果『2024年住宅居住白書』公表

「不動産の日アンケート」について、今回の結果を取りまとめた「2024年住宅居住白書」が令和6年9月23日（月・祝）午前10時に公開されました。

「2024年住宅居住白書」

<https://www.zentaku.or.jp/cms/wp-content/uploads/2024/09/2024-fudousan-anke-to.pdf>
全宅連ホームページ「お知らせ」

<https://www.zentaku.or.jp/news/12286/>

委員会開催報告 R6.7～R6.9

■総務財政委員会

9月 9日 令和6年度会費未納者について
定款施行規則及びその他規約改正(案)について
補正予算(案)について 他



■法務指導委員会

7月25日 令和6年度新入会員研修会・特別研修会について
令和6年度本部主催研修会について
令和6年度研修会における人権問題の研修 他



■流通委員会

9月11日 流通委員会の所轄業務について
広報誌「宅建大分」について



■入会審査委員会

7月25日 新規入会2社・組織変更1社
8月26日 新規入会4社・組織変更2社
9月25日 新規入会1社・組織変更1社



大分支部よりお知らせ

不動産取引に係る税の相談会を開催します！

- 日程：令和7年1月15日(水)～1月17日(金)
午前9時30分～12時まで(予定)
午後1時30分～4時まで(予定)
 - 場所：ホルトホール 201会議室
 - 講師：大分税務署
- お問い合わせは大分支部まで (TEL:097-534-5949)

宅建業免許・宅建取引士資格登録 変更届の提出を忘れていませんか？

下記①～⑤の変更が生じた場合、宅建業法第9条により、変更後30日以内に行政（県土木事務所）への変更手続きが必要です。（④従業者（営業・事務）の変更のみ、変更後1週間以内の変更手続きが必要です。）
また、専任の宅地建物取引士の変更については2週間以内の補充が必要です。
その内①～④の変更の場合は、大分県宅建協会への変更手続きも必要です。

- ①事務所の商号・名称および所在地・電話番号・FAX番号
- ②代表者・役員・政令で定める使用人
- ③専任の宅地建物取引士
- ④従業者（営業・事務）
- ⑤宅地建物取引士資格登録を受けている者について、登録事項に変更が生じた場合

<ご注意！>

行政へ変更届を提出後、受付印押印済の変更届出書および添付書類の写しを必ず大分県宅建協会の所属する支部へ提出してください。

（行政へ変更届を提出しただけでは、宅建協会の登録事項が変更されず、会員名簿の内容が変更されなかったり、発送書類等がお届けできなくなります）

（⑤宅地建物取引士資格登録の変更の場合は、宅建協会への提出は必要ありません）

変更に関する点について詳しくは、①～④に関しては所属する支部へ、⑤に関しては本部へお問い合わせください。

宅建業免許更新手続きは忘れずに!!

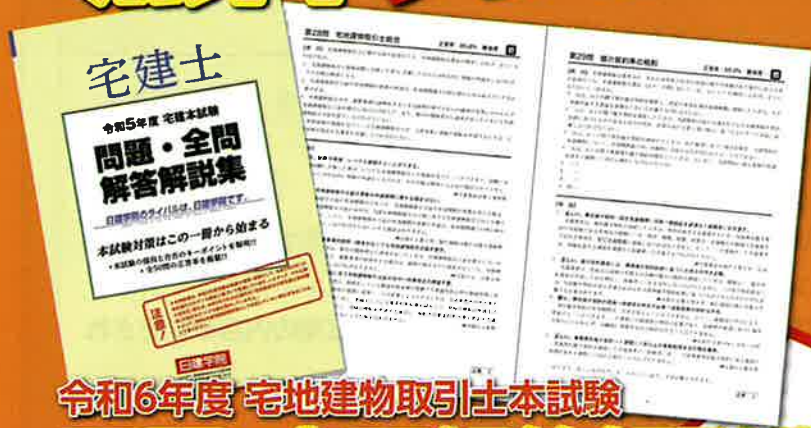
有効期限満了の90日前から30日前までの 間に提出

宅地建物取引業法施行規則第3条の規定により、宅地建物取引業免許の更新を受けようとする者は、免許の有効期限満了の日の90日前から30日前までの間に免許申請書を管轄の土木事務所へ提出しなければなりません。

免許の更新の申請がなされないまま、有効期限を過ぎると現在の免許は失効となり、新たに免許取得の手続きが必要となりますので、十分注意願います。

免許更新での名簿記載事項の変更は出来ません。変更事項がある場合は、必ず更新の前に届出をして下さい。各種変更届は、宅建業法において事後30日以内に届出なければならぬと定められています。

来年受験の方! **今年の**
本試験問題解説を
無料プレゼント!



令和6年度 宅地建物取引士本試験
問題・全問解答解説集

※画像は令和5年度版を使用しております。
 全50問の問題・解答解説はもろろんのご総評や正答率一覧などが掲載された試験データ満載の冊子です。合格される方は、みなさん持っています!



日建ならびんごよ!

2023年度 日建学院 合格実績

日建学院 合格者数	2,554名	直近10年の 累計合格者数	29,331名
--------------	---------------	------------------	----------------

●2023年度の日建学院 宅建講座を利用された方の合格者数(2023年11月22日時点)より算出
 ●上記数値は模擬試験のみの受験生、教材購入者、無料の役務提供者、過去受験生は一切含まれておりません
 ※2014~2023年度における宅建士講座の日建学院生累計合格者数です。
 ※上記数値には模擬試験のみの受験生、教材購入者、無料の役務提供者、過去受験生は一切含まれておりません

今年合格の方!

宅建実務講習も日建で!



2年以上の実務経験がない方!! 例えば、新卒者や転職者など...宅建試験合格後は、即、お申し込みを!

2年以上の実務経験がなくても「講習修了」で宅地建物取引士資格登録ができます。

●お問合せ・お申込み●
日建学院

大分校
 中津校

TEL:097-546-0521/FAX:097-546-0317
 〒870-0844 大分県大分市大字古国府1174-1

TEL:0979-25-0002/FAX:0979-25-0202
 〒871-0058 大分県中津市豊田町3-9-7 いずみやビル2F



大分支部

支部長 井上博隆

(1) 支部入会審査会

7月19日 ●代表者変更

- ・西日本建設(株) (新代表者) 黒木華奈江

8月19日 ●新規入会

- ・(株)OMNIS DESIGN 大分市王子北町4-69
(代表者) 織部方重 (専任取引士) 高橋里絵子
(推薦者) (有)メリアエステート 新納秀樹
(株)テラスバ 田口誠一郎
- ・(株)大丸建設 竹田市大字会々3645-1
(代表者) 河野公史 (専任取引士) 広瀬勇也
(推薦者) 新陽興産(株) 渡邊将志
(有)だるま不動産 下岡英司

●代表者変更

- ・大分大学生協同組合 (新代表者) 末光一正

9月19日 ●新規入会

- ・(株)みか不動産 大分市勢家町2-790-1
(代表者) 岩田美佳 (専任取引士) 田中美香
(推薦者) (有)メリアエステート 新納秀樹
(株)テラスバ 田口誠一郎



(2) 会議

8月27日 支部運営委員及びブロック長合同会議 17:00～

(場所) アートホテル大分 2階 RTホール

(議題) 会員親睦事業、入会・退会者等の報告について 他



(3) 支部研修会

7月24日 13:00～

(場所) コンパルホール 1階 文化ホール (出席者) 317名

(演題) 居住支援で空室対策 ～大分市居住支援協議会を設立しました～

(講師) 大分市居住支援協議会 事務局 NPO法人住むケアおおいた 理事 三宮佳子氏

(演題) カスタマーハラスメント対策、その他法改正等について

(講師) (公社)大分県宅地建物取引業協会 会長 宮崎教生氏

(演題) 重要土地等調査法について

(講師) (公社)大分県宅地建物取引業協会 専務理事 舩巴清人氏

(4) その他

7月 2日 大分地区税務協力団体長連絡協議会 16:30～

(場所) ソレイユ 3階 久住の間

(議題) 令和5年度収支決算報告及び令和6年度収支予算(案)について 他

25日 由布市居住支援ネットワーク会議 10:00～

(場所) はさま未来館 2階 中研修室

(議題) 県からの情報提供・居住支援法人より活動報告 他

8月18日 大分市空家等相談会 10:00～

(場所) J:COMホルトホール大分 201・202会議室

(内容) 空家に関すること全般



別府支部

支部長 下森啓司

(1) 支部入会審査会

8月19日 ●新規入会

- ・(株)しか商店 由布市湯布院町川上3056-23
(代表者) 四ヶ所和弘 (専任取引士) 四ヶ所和弘
(推薦者) (株)西日本ハウス 長谷川修夢
豊見不動産建設 渡辺豊見

●代表者変更

- ・トータルハウジング河野建業(有) (新代表者) 小野亮子

(2) 支部相談日

- 7月11日 (場所) あす・べっぴん (担当) 渡辺豊見
- 18日 (場所) 支部事務所 (担当) 高山和夫
- 8月 8日 (場所) あす・べっぴん (担当) 元島聡一郎
- 9月12日 (場所) あす・べっぴん (担当) 下森啓司
- 19日 (場所) 支部事務所 (担当) 大野将憲

(3) 会議

8月 9日 日出町居住支援セミナー 14:30～

(場所) 日出町保健福祉センター

9月11日 支部運営委員会 10:00～

(場所) 支部事務所

- (議題) ・第2回支部研修会について
- ・地価表作成日について
- ・忘年会について

(4) 支部研修会

7月 4日 13:00～

- (場所) 別府市公会堂 (出席者) 119名
- (演題) 建築基準法・建築物省エネ法等の改正について
- (講師) 別府市建設部都市計画課 課長補佐 下嶋明氏
- (演題) 民間の事業者による障害のある人への合理的配慮の提供の義務化について
- (講師) 別府市市民福祉部障害福祉課 係長 三代大氏・主査 長篠裕子氏
- (演題) 「重要土地等調査法について」「カスタマーハラスメントについて」
「空き家等に係る媒介報酬見直しについて」
- (講師) (公社)大分県宅地建物取引業協会 専務理事 舛巴清人氏
- (演題) 宅建士の業務について
- (講師) 大分県土木建築部建築住宅課 管理・ニュータウン班 副主幹 古市達也氏
- (演題) 重要事項説明書における水害に関する記載について
- (講師) (公社)大分県宅地建物取引業協会 別府支部 運営委員 元島聡一郎氏・大野将憲氏



中津支部

支部長 長野修士

(1) 支部入会審査会

7月11日 ●新規入会

- ・(株)アローネクスト不動産 中津市大字赤迫427
(代表者) 矢次雅博 (専任取引士) 矢次雅博
(推薦者) (株)三協消毒 猿渡義孝
(株)トーハン 恒藤雅彦

支部だより

(2) 支部相談日

7月16日 (場所) 支部事務所 (担当) 阿部 傑
8月20日 (場所) 支部事務所 (担当) 太田智之
9月17日 (場所) 支部事務所 (担当) 渡辺 光

(3) 会 議

7月11日 支部運営委員会 12:00～
(場所) 中津建設会館
(議題) 定例会議
8月 5日 支部運営委員会 11:00～
(場所) 支部事務所
(議題) 定例会議
9月 3日 支部運営委員会 11:00～
(場所) 支部事務所
(議題) 定例会議

(4) 支部研修会

7月11日 13:30～
(場所) 中津建設会館 (出席者) 47名
(演題) 不動産業務DXアットホームでのDX支援事例紹介
(講師) アットホーム(株)大分営業所 所長 梶原登氏
(演題) ハトサボBBについて
(講師) (公社)大分県宅地建物取引業協会 流通委員会 委員長 井上博隆氏



日田支部

支部長 高倉英治

(1) 支部入会審査会

9月13日 ●代表者変更
・(尙)伊藤建材センター (新代表者) 伊藤啓二

(2) 支部相談日

7月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 三苫康之
8月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 穴井英二
9月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 大垣 敬

(3) 会 議

8月 7日 支部運営委員会 15:00～
(場所) 支部事務所
(議題) ・不動産の日について
・本部委員会の報告
・第2回研修会について
9月13日 支部運営委員会 14:00～
(場所) 支部事務所
(議題) ・不動産の日について
・本部委員会の報告
・第2回研修会について

(4) 支部研修会

7月12日 13:30～
(場所) パトリア日田 (出席者) 55名
(演題) 建築基準法及び建築物省エネ法の改正について (令和7年4月施行分)
建築物省エネ法に基づく『省エネ性能表示制度』について
建築物等の解体時や改修時におけるアスベスト調査について
『不動産業による空き家対策推進プログラム』について
(講師) 日田市 建築住宅課 坂本賢治氏・高瀬雅矢氏
(演題) カスタマーハラスメントについて
(講師) 大分県商工観光労働部 雇用労働政策課 労働相談啓発班 長田重信氏



支部だより

(5) その他

- 7月 2日 月例会 18:30～
(場所) ホテルソシア (参加人数) 25名
(内容) 会員情報交換会
- 8月 2日 月例会 18:00～
(場所) ホテルソシア (参加人数) 22名
(内容) 会員情報交換会
- 23日 空き家無料相談会 10:00～
(場所) 日田市役所 (参加人数) 2名
(内容) 市主催の空き家に関する相談会の相談員として参加
- 9月 2日 月例会 18:30～
(場所) ホテルソシア (参加人数) 22名
(内容) 会員情報交換会

- 9月23日 奉仕活動・懇親会 10:00～
(場所) アストロポウル・寶屋
(参加人数) 55名
(内容) 情報交換会・懇親会



佐伯支部

支部長 矢野伸一

(1) 支部入会審査会

- 8月 7日 ●新規入会
・(株)ひらく事ム所 佐伯市中村東町5番32号
(代表者) 渡辺達也 (専任取引士) 渡辺達也
(推薦者) (有)マルハナ不動産 児玉 晃
(株)みつわ不動産 岡野隆志

(2) 支部相談日

- 7月 9日 (場所) 支部事務所 (担当) 岡野隆志
8月20日 (場所) 支部事務所 (担当) 児玉 晃
9月10日 (場所) 支部事務所 (担当) 矢野伸一

(3) 会 議

- 7月26日 支部運営委員会 13:30～
(場所) 支部事務所
(議題) ・各委員会報告
・無料相談について
・報酬額改定について 他

(4) その他

- 8月13日 空き家相談会 (市主催) 9:30～
(場所) 佐伯市役所 (参加人数) 2名



宇佐支部

支部長 宮永澄男

(1) 支部相談日

- 7月 8日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 立花友貴・津々見功
9月 9日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 津々見功

(2) 会 議

- 7月 5日 支部運営委員会 12:30～
(場所) 宇佐商工会議所
(議題) ・支部研修会開催について
・支部運営について 他
- 8月 5日 支部研修会打合会議 12:30～
(場所) 支部事務所
(議題) 研修会開催案内・懇親会開催について



支部だより

9月13日 支部役員会 11:00～
(場所) 支部事務所
(議題) 後期支部運営について

(3) 支部研修会
9月 6日 15:00～

(場所) 宇佐商工会館 (出席者) 40名
(演題) 地方創生について・その他
(講師) 大分みらい信用金庫 地域創生企画部 部長 平岡元庸氏
(演題) ハトサポBBについて・その他
(講師) (公社)大分県宅地建物取引業協会 流通委員会 委員長 井上博隆氏



(4) その他
9月 6日 懇親会 18:00～
(場所) 居酒屋「達磨」 (参加人数) 15名
(議題) 会員の親睦



臼津支部

支部長 森尾英樹

(1) 支部相談日

7月 8日 (場所) 津久見市役所 (担当) 田川 敦
8月19日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 兒玉 明
9月 9日 (場所) 津久見市役所 (担当) 田川 敦

(2) 会 議

7月23日 支部運営委員会 10:00～
(場所) 臼杵市役所 103会議室
(内容) ・空き家バンクの報酬についての対応
・第2回支部研修会の内容について
・支部親睦研修旅行について
・各委員会報告 他

9月11日 支部運営委員会 10:00～
(場所) 臼杵市役所 中会議室
(内容) ・第2回支部研修会について
・空き家バンクについて
・各委員会報告 他



(3) 支部研修会

7月18日 13:30～
(場所) 臼杵市中央公民館2階 講座室 (出席者) 34名
(演題) 『相続登記』について
(講師) 渡邊吾朗司法書士行政書士事務所 渡邊吾朗氏
(演題) 『臼杵市・津久見市空き家バンクの現状と問題点』について
(講師) 津久見市役所 商工観光定住推進課 長英一郎氏
臼杵市役所 地域力創生課 山崎豊文氏
(演題) 『報酬改定』について
(講師) (公社)大分県宅地建物取引業協会 臼津支部長 森尾英樹氏



(4) その他

7月26日 暑気払い 19:00～
(場所) 津久見市 料理工房 竹田
(参加人数) 13名

○ キャッシュレス納付のご案内

国税庁では、納税環境の向上のため、多様な納税手続をご提供させていただいておりますが、納税者の皆さまの利便性向上のためにも、ご自宅で納税手続が完結するキャッシュレス納付のご利用をお薦めしております。

この機会に、是非、キャッシュレス納付のご利用をお願いします。

納税手続	概 要
ダイレクト納付	ダイレクト納付の申込みをすることで、e-Taxによる簡単な操作で預貯金口座からの引き落としにより納税する方法です。
振替納税	振替納税の申込みをすることで、毎年確定申告等に係る国税を預貯金口座からの引き落としにより納税する方法です。
インターネットバンキング等	インターネットバンキング、モバイルバンキング又はATMから納付する方法です。
クレジットカード	「国税クレジットカードお支払サイト」からクレジットカードを利用して納付する方法です。＊納付税額に応じた決済手数料がかかります。
スマホアプリ納付	「国税スマートフォン決済専用サイト」から利用可能なPay払いを選択して納付する方法です。＊事前に残高へのチャージが必要です。

また、税務署窓口での納税は「9時から16時まで」のお手続きをお願いしております。

納税者の皆さまには、ご不便が生じないよう、口座からの引き落としやインターネットを利用した納税など、窓口での納税以外の多様な納税手続をご提供しておりますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

詳しくは、国税庁ホームページ (<https://www.nta.go.jp/> 又は **国税庁** で **検索**) をご覧ください。
 国税相談専用ダイヤル (0570-00-5901) ※ナビダイヤル

○ 所得税及び復興特別所得税の予定納税（第2期分）をお忘れなく

令和6年分の「所得税及び復興特別所得税」の予定納税（第2期分）の納期限は、令和6年12月2日(月)です。納期限までに、金融機関又は所轄税務署の窓口で納付してください。

なお、金融機関の預貯金口座から引き落としとなる「振替納税」が大変便利です。利用されていない方は、是非ご利用ください。

また、国税庁では納税環境の向上のため、多様な納税手続をご提供させていただいており、上記、振替納税のほか、ご自宅で納税手続が完結するキャッシュレス納付も大変便利です。この機会に是非ご利用ください。

詳しくは、国税庁ホームページ (<https://www.nta.go.jp/> 又は **国税庁** で **検索**) をご覧ください。

(注) 予定納税とは、前年分の確定申告に基づき計算した予定納税基準額が15万円以上である場合に、その年の「所得税及び復興特別所得税」の一部をあらかじめ納付する制度です。

電話や通常のチャットよりも簡単・便利!

原状回復工事の依頼から 進捗管理・社内共有まで、 これ一つで簡単に行えます!



アットホームの

『原状回復コネクト(体験版)』

管理会社さまと施工会社さまの原状回復工事に関するコミュニケーションツールです。
画像や見積書を添付したメッセージのやり取りなど、円滑なコミュニケーションが可能です。
工事依頼から進捗まで一元管理できるため、社内共有もスムーズに行えます。



メリット①

ATBB(不動産業務
総合支援サイト)から
簡単に原状回復工事
の依頼が可能!

物件管理の物件詳細より
簡単にご依頼いただけます。



メリット②

物件ごとに進捗管理
が行えます!

工事依頼をした物件ごとに作成される
チャットで、写真・書類や進捗状況の把握が
スムーズに行えます。



※体験版は無料にてご利用いただけます



サービス概要については、動画でもご案内しております。



サービス概要について
<https://eqm.page.link/mp5T>

at home

ナビダイヤル
アットホームカスタマーセンター

TEL.0570-01-1967

または Tel. 050-5538-0935
受付時間/9:00~17:00(日、祝、特定日を除く)

小規模事務所の原状回復費用には国交省ガイドライン等の適用があるとの賃借人の主張が否認された事例

(東京地判 令4・6・24 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA06248006)

原状回復費用について、事業用の賃貸借でも小規模事務所は居住用の賃貸借と同様に扱われるべきで、原状回復に関する特約条項は、消費者契約法や「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」などに違反し、無効であると賃借人が主張したが、否認された事例

1 事案の概要

平成28年8月2日、賃借人X（原告・法人）と賃貸人Y（被告・不動産会社）は、東京都内のaビル2階にある床面積78.05㎡の一部屋（本件建物）につき、契約期間を平成28年9月1日から平成30年8月31日まで、月額賃料275,926円（税別）、敷金1,655,556円とする本件賃貸借契約を締結した。

その貸室賃貸借契約書（本件契約書）には、本件建物の明渡し及び原状回復義務について、19条（貸室明渡し）と特約欄に定めがある（19条と特約を併せて、本件特約条項）。XとYは、平成30年8月30日、契約期間を同年9月1日から2年間とし、更新後の賃料を280,000円（税別）とする更新契約を締結した。

その後、令和2年2月29日頃、XはYに対し、本件賃貸借契約の解約日を同年8月31日とする旨の解約申入書を送付した。そして、同年7月29日、XはYに対し、本件建物内の物品を全て撤去したなどの連絡をし、8月1日付けで敷金全額の返還を求める通知書を送付した。

しかし、敷金の返還がなされなかったため、XはYに対し、敷金1,655,556円の返還を求める本件訴訟を提起した。

（原告Xの主張）

- ・そもそも50坪以下の小規模事務所であれば、事業用の賃貸でも居住用の賃貸と同様に扱われるべきであり、本件特約条項は、消費者契約法9条及び10条並びに国土交通省の定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（ガイドライン）などに違反し、無効である。したがって、Xは、通常損耗について、原状回復義務を負わない。

（被告Yの主張）

- ・本件特約条項は、賃借人であるXが負う補修義務の範囲を具体的に定めたものであり、XとYとの間では、通常損耗についても含めて本件建物の原状回復義務の範囲が明確に合意されているから、原告Xは、その原状回復義務を負う。
- ・法人（事業者）であるXには消費者契約法の適用はないから、本件特約条項の有効性に何ら問題はない。ガイドラインは、本件のような事業用ではなく、居住用の建物賃貸借契約を想定して作成されたものである。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、本件特約条項の効力に関する原告Xの主張を否認した。

- ・建物の賃借人は、賃貸借契約が終了した場合、通常損耗についての原状回復義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である（最高裁判決平成17年12月16日）。
- ・本件賃貸借契約においては、その19条1項に、賃借人である原告が貸室・造作・設備の変更、汚損及び損耗を修復し、壁及び天井の塗装並びに床仕上材の張替えを行い、貸室を原状に回復して明け渡すことが定められた上で、特約欄に、同条の「原状」につき、①床、②壁、③ブラインドという項目が具体的に列挙され、①については新品のタイルカーペットが敷かれていること、②については新規塗装がされていること、③についてはクリーニング済みのものが取り付け済みであることが記載され、契約期間の長短及び損耗程度にかかわらず、元の状態に修復（③については破損があれば交換）することが定められている。
- ・上記特約は、本件契約書1頁目の「契約要項」欄に、本件建物の物件概要、賃貸借期間、賃料額など本件賃貸借契約の内容となる基本的事項と共に記載されており、その内容も容易に理解可能なものである。そうすると、本件特約条項によって、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されていると評価するのが相当である。
- ・そして、原告の代表取締役Aは、本件契約書に自ら署名押印しており、原告において、本件特約条項についても明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められる。
- ・原告は、本件特約条項の定めが消費者契約法違反である旨主張するが、法人（事業者）である原告について、消費者契約法2条1項の「消費者」に当たるとは認められないから、原告の主張は採用することができない。原告が指摘するガイドラインは、主として居住用の建物賃貸借契約が対象となるものであり、少なくとも本件特約条項の効力に影響を及ぼすものとはいえない。
- ・そのほか、原告は、本件特約条項の効力について様々な主張をするが、本件特約条項の内容が、賃借人が一般に負担することのある原状回復義務の内容を過度に加重するものとまではいえず、公序良俗違反に当たるなどその効力に影響を及ぼす事情があるとも認められない。
- ・以上によれば、原告は、本件特約条項に定められた範囲において、通常損耗も含めた原状回復費用の支払義務を負うというべきである。

3 まとめ

本件は、事業用の賃貸借でも小規模事務所は居住用の賃貸借と同様に扱われるべきで、特約条項は無効である、と賃借人が主張したが、否認された事例である。

本事例とは異なり、小規模事務所の賃貸借であるが、その実態において居住用の賃貸借と変わらないから、特約を否認し、原状回復費用はガイドラインにそって算定すべきであるとした事例として、東京簡判 平17・8・26 RETIO 65-56があるが、本訴訟において引用された、特約の成立要件を示した最高裁判 平17・12・16があることから、その先例的価値は既になくなったものと認識することが妥当であろう。

残置物等について告知書に「不明」でなく「無」と記載した売主に不法行為責任があるとした主張が棄却された事例

(東京地判 令4・11・22 判例秘書 L07732801)

購入した土地から、コンクリート枡等の残置物を発見した買主が、物件状況等報告書では、確証がないのに「不明」でなく「無」と記載した売主には告知義務違反がある、仲介業者には敷地内残置物がある可能性を察知し売主に事実と異なる告知をさせないようにする注意義務違反があると主張し、損害賠償を求めたが棄却された事案。

1 事案の概要

昭和58年1月、売主Y1（被告）は、本件土地上の建物を建て替えるため、A社に敷地調査を依頼し、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁等がある旨の図面添付の本件敷地調査報告書の交付を受け、翌年5月、A社に浄化槽及び大谷石の擁壁の撤去を含む建物の解体工事及び自宅建物の新築工事を発注し、同年12月、新築建物の引渡しを受けた。

Y1は、本件土地建物を売却することとし、平成30年7月、Y2（被告・宅建業者）の仲介により、買主X（原告）との間で、売買契約を締結、同年8月末日に本件土地建物をXに引き渡した。

なお、本件売買契約書に添付された物件状況等報告書（本件告知書）の項目「敷地内残存物等（旧建物基礎・建築廃材・浄化槽・井戸等）」について、Y1は「無・有・不明」の選択肢のうち「無」を選択していた。また、本件土地の隠れた瑕疵については、売主は引渡完了日から3か月以内に請求を受けたものの修復に限り、責任を負う旨の特約が付されていた。

Xが、平成31年3月に、B社に建物の解体工事及び自宅建物の新築工事を発注したところ、本件土地の地中から、コンクリート製の枡及び大谷石の擁壁が発見された。

Xは、Y1・Y2に対し、「①Y1は本件敷地調査報告書により本件残存物を認識していたというべきであり、認識していなかったとしても、本件残存物撤去の確証を有していなかったのであるから、本件告知書の項目の敷地内残置物等については、「無」ではなく「不明」を選択して告知すべき義務違反がある。②Y2は宅建業者として、過去に敷地内残置物があった本件土地の売買を仲介するにあたって、敷地内残置物がある可能性を察知し、Y1に事実と異なる告知をさせないようにする注意義務がある。」等と主張して、本件残置物の撤去費用等260万円余を請求する本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のとおり判示し、XのY1・Y2への請求をいずれも棄却した。

(1) Y1が不法行為責任を負うかについて

本件残置物と、本件敷地調査報告書中の浄化槽及び大谷石の擁壁とは、その位置や形状、材質等から同一物であると認められる。

本件敷地調査報告書の浄化槽及び大谷石の擁壁は、昭和59年に実施された建物解体工事において撤去の対象とされていたものであるが、Y1は、本件告知書を作成した際、本件敷地調査報告書の内容及び上記解体工事の内容について把握していなかったというところ、仮に、Y1が、本件告知書作成の際、当該内容を把握していたとすれば、本件敷地調査報告書中の浄化槽及び大谷石の擁壁は昭和59年に撤去されたと考えるはずであるから、Y1が、本件告知書の項目「敷地内残存物等」中の「無・有・不明」の選択肢のうち、「無」の肢を選択したとして、何ら非を問われるべきものではない。

また、Y1が本件告知書を作成した当時の本件土地及び建物の外観並びにその他の状況から、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁が埋設されていることを疑うべき表徴があったと認めるに足りる証拠はなく、実際、Xが委託したB社の解体工事等を担当していた従業員が、本件土地に浄化槽や大谷石の擁壁が埋設されているかは一切分からなかった旨述べていることも考慮すると、Y1が、本件告知書を作成した当時、上記選択肢について、「無」ではなく「不明」の肢を選択すべき義務を負う状況にあったとは認められない。

(2) Y2が不法行為責任を負うかについて

仲介業者であるY2は、建築士や不動産鑑定士のように取引物件の物的状態に係る調査能力を備えているわけではなく、その役割は、売買契約の成立に向けてあつせん尽力することにあるから、買主に対しては、特段の事情のない限り、瑕疵の存否及び内容について調査して説明すべき義務を負うものではなく、取引物件の現状を通常の注意により目視で観察した範囲で説明すれば足りると解すべきである。そして、Y2が本件土地の売買を仲介した際、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁が埋設されていることを疑うべき表徴があったとは認められず、その他、Y2が、Y1から、本件土地中に残置物がある旨の話を聞いていたとか、Xから、本件土地中の残置物に関する調査依頼を受けていたといった事情も認められないことからすれば、Xが主張するような注意義務をY2が負うと言うことはできない。

3 まとめ

敷地内残置物については、容易に確認ができないこともあり、紛争事例も多く、本件では、過去に発見された敷地内残置物について売主は撤去済と認識しており、契約時の告知書において残存物「無」と告知したが、実際には撤去されておらず、買主から告知内容に過失があるとして訴訟となったものである。

売買契約締結にあたっては、取引物件に関して売主・買主間に大きな情報格差がある場合、売主にはそれを解消する義務があり（最二判 平5.4.23 集民169-37等）、告知書はその手段として活用されているものであるが、その機能は売主が認識している事項の買主への告知であって、売主が知らない事項についてまで買主に保証をするものではない。

よって、敷地内残置物等について「無」と記したのは、売主が認識している範囲におけるものと理解されるものであって、それが実際に存在した場合の売主・買主のリスク分担は、売買契約の担保責任の規定により行われるものであり、「『不明』ではなく『無』と記載した売主に何ら非を問われるべきものはない」という本件判断及び仲介会社には、特段の事情が無い限り、瑕疵の存在及び内容について調査説明義務を負わないとしている点は、実務上の参考になるとと思われる。

会員さん こんにちは

No.200

日田支部
(有)宏栄建設
原田 樹さん



会員の皆様はじめまして、有限会社宏栄建設の原田樹と申します。

弊社は創立39年、日田市周辺を中心に土木工事を専門に行う建設会社ですが、6年程前に不動産部を設立しました。

不動産部に関しましては、専門である土木工事を生かすため、土地を購入し、弊社で造成工事を行い宅地等として販売することを目的としています。

私自身、不動産業にほとんど携わっていない(会長が主となって行っている)ので知識・経験はあまりありません。なので、今後の目標として不動産業の知識・経験を勉強していくとともに、地域の発展及び地域にとって存在価値があり、信頼される会社になっていくよう頑張っていきたいと考えています。

また、この業界の発展に少しでも貢献できるよう会員の皆様との交流を大切にしていきたいと思えます。

まだまだ未熟者ではありますが、皆様のご指導、ご鞭撻の程よろしくお願い致します。



フラット35 子育てプラス

子育て世代
にも安心の
最大年▲1.0%



新築住宅を対象に
融資額 3,500 万円以上で
事務取次手数料
80,000 円(税込) お支払



人と住まいをつなぎます。

全宅住宅ローン株式会社 九州支店 URL: <https://www.zentakuloan.co.jp>

関東財務局長(6)第01431号 日本貸金業協会会員 第003606号

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会賛助会員

〒812-0054 福岡県福岡市東区馬出1-13-9 D-1ビル402号

TEL 092-641-3030 FAX 092-641-3020



新入会員紹介

	商号又は名称 竹田合同タクシー聯合タク不動産駅前営業所 免許番号 1-3573 営業所長 甲斐 基功 専任取引士 甲斐 基功 事務所所在地 竹田市大字竹田町570 T E L 0974-62-2500 F A X 0974-62-2200		商号又は名称 ㈱しか商店 免許番号 1-3586 代表者 四ヶ所 和弘 専任取引士 四ヶ所 和弘 事務所所在地 由布市湯布院町川上3056-23 T E L 0977-85-8407 F A X 0977-85-8408
	商号又は名称 (同)ベスト 免許番号 1-3578 代表者 得丸 英利 専任取引士 得丸 英利 事務所所在地 由布市庄内町庄内原294-2先 T E L 097-589-8614 F A X 097-589-8615		商号又は名称 ㈱OMNIS DESIGN 免許番号 1-3588 代表者 織部 方重 専任取引士 高橋 里絵子 事務所所在地 大分市王子北町4-69 T E L 097-532-1050 F A X 097-573-3802
	商号又は名称 ㈱美月不動産 免許番号 1-3582 代表者 永井 恭子 専任取引士 永井 恭子 事務所所在地 大分市大字羽田61-3 T E L 097-567-8921 F A X 097-567-8931		商号又は名称 ㈱大丸建設 免許番号 1-3589 代表者 河野 公史 専任取引士 広瀬 勇也 事務所所在地 竹田市大字会々3645-1 T E L 0974-63-3528 F A X 0974-63-3537
	商号又は名称 ㈱Nステップ不動産 免許番号 1-3583 代表者 上田 敏也 専任取引士 上田 敏也 事務所所在地 大分市西大道4-2-33 三芳ビル15 T E L 097-578-8130 F A X 097-578-8140		商号又は名称 ㈱ひらく事ム所 免許番号 1-3591 代表者 渡辺 達也 専任取引士 渡辺 達也 事務所所在地 佐伯市中村東町5-32 T E L 0972-28-5015 F A X 0972-28-5014
	商号又は名称 ㈱アローネクスト不動産 免許番号 1-3584 代表者 矢次 雅博 専任取引士 矢次 雅博 事務所所在地 中津市大字赤迫427 T E L 0979-64-7018 F A X 0979-64-7058		

今後ともよろしくお願いします。

退会者 R6.7月～9月

支部	免許番号	商号	代表者	事由
大分	大臣7827	㈱ハウスマーケット	工藤 英寿	本店移転
別府	1234	三和興産	松下 繁	死亡
日田	1263	㈱ヤマミヤ・ウッド・インダストリー	宮崎 幸男	廃業
大分	1331	永和不動産	宮崎 正朗	廃業
大分	2424	齊藤不動産(株)	齊藤 莞爾	廃業
大分	2786	(有)マルハチエンタープライズ	亀井 理香	廃業

宅建大分 第265号

令和6年10月25日発行

発行所 (公)大分県宅地建物取引業協会
 (公)全国宅地建物取引業保証協会 大分本部
 〒870-0025 大分市顕徳町2-4-15
 TEL 097-536-3758
 FAX 097-533-0105
 URL <http://www.oita-takken.com>

発行人 宮崎 教生

編集人 井上 博隆

印刷所 立川印刷(株)
 〒870-0847 大分市広瀬町2-3-30
 TEL 097-552-1110
 FAX 097-551-2241
 Mail : tatsukawa-p@wing.ocn.ne.jp

ご存知
ですか?

中古住宅購入資金も

ろうきんが
おトク!



建て替え・
リフォーム



中古住宅
購入

登記
保険



税金

諸費用

住宅
ローン

お客さまの
お取引に合わせて

金利引下げ
実施中!

※金利引下げ制度について詳しくは、最寄りの営業店またはホームページでご確認ください。

「ろうきん」ならではのメリット

メリット1

適用金利は
新築の場合と同じ!

団体信用生命保険の
費用は当庫が
負担いたします。

※団体信用生命保険へのご加入には
所定の審査がございます。

メリット2

返済期間は
最長40年!

築年数による
返済期間の制限は
ありません。

メリット3

関連諸費用も
まとめられます!

「購入費用」と
「リフォーム費用等」を
一本化できます。

2023年8月より融資限度額を最高7,000万円に引き上げました!

ローンセンターおおいたのご案内

営業時間

[平日] 10:00~17:00

[日曜日] 10:00~17:00

休業日/毎週水曜日・土曜日、平日の祝日
ゴールデンウィーク、年末年始

大分市寿町1番3号

九州労働金庫大分支店3階

☎ 097-536-6366

九州ろうきんは、労働金庫法に基づき設立された勤労者のための福祉金融機関です。

九州ろうきん

検索

つかえるろうきん
みんなのろうきん

九州ろうきん

